

Bebauungsplan Nr. I/S 36 "Oetkerstraße" für das Gebiet
Friedhofstraße, Brackweder Straße/B 68, Straßen Milanweg, Bussardweg und Oetker-
straße
- Stadtbezirk Senne -

II. Begründung

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/S 36 "Oetkerstraße" für das Gebiet Friedhofstraße, Brackweder Straße (B 68), Straßen Milanweg, Bussardweg und Oetkerstraße aufgestellt. Den Aufstellungsbeschluß hat der Rat der Stadt bereits am 24.02.1983 gefaßt.

Der Bebauungsplan Nr. I/S 36 "Oetkerstraße" enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und dabei die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben. Die eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar - bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt C. der Begründung).

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die nachfolgend aufgeführten Ziele erreichen zu können:

- 1) Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
Förderung der Eigentumsbildung
Berücksichtigung der Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet zeigt zwei sich in der baulichen Nutzung - insbesondere hinsichtlich der Bebauung - unterscheidende Bereiche. Der westliche Bereich ist geprägt durch kleinere, eingeschossige, freistehende Wohnhäuser, teilweise auch als rückwärtige Bebauung, auf schmalen tiefen Grundstücken an der Friedhofstraße, der Oetkerstraße und dem "unteren" (westlichen) Milanweg. Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt, erhaltenswerte Bäume sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Im östlichen Plangebiet - "oberer" (nördlicher) Milanweg - stehen dagegen villenartige Wohngebäude auf großen, mit zahlreichen Bäumen bestandenen Grundstücksflächen. Dieser mit Bäumen stark durchgrünte Bereich hebt sich in seinem Erscheinungsbild deutlich von dem westlichen Bereich ab. Beide Bereiche sind jedoch durch die Straße Milanweg miteinander verknüpft und somit erschließungsmäßig als zusammengehörend anzusehen.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist für Neu- und Erweiterungsbauten die Art und das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, daß das vorhandene, in sich geschlossene Ortsbild, geprägt durch die Wohnhausbebauung, erhalten bleibt. Diesem Ziel sollen auch die Festsetzungen der zulässigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bis zu insgesamt max. 14,0 m Länge, im Bereich der Oetkerstraße, der Friedhofstraße und des "unteren" Milanweges auf den rückwärtigen Grundstücksflächen dienen. Am "oberen" Milanweg soll die starke Durchgrünung mit Bäumen erhalten bleiben. Daher sind hier nur im Bereich bestehender Wohngebäude sowie für deren geringe Erweiterung und für vorhandene "Baulücken" überbaubare Grundstücksflächen für eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der Ausweisung der rückwärtigen Bebauung am Friedhofsweg, am "unteren" Milanweg sowie an der Oetkerstraße kommt der Sicherung von ausreichenden Freiflächen zwischen den Gebäuden besondere Bedeutung zu. Zur Sicherung dieser Freiflächen sind daher im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen

- Bebauungstiefe der vorderen, d. h. straßenseitigen Bebauung max. 16,0 m
- Grundflächenzahl für die rückwärtige Bebauung 0,2
- Begrenzung der rückwärtigen Bebauung als eingeschossige, freistehende Wohngebäude auf max. 140 m², maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite 14,0 m; dabei sind Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig. Durch den Ausschluß dieser Ausnahmen soll erreicht werden, daß die Wohnruhe weitgehend gewährleistet werden kann.

Mit den vorstehenden beschriebenen Festsetzungen ist zugleich beabsichtigt, daß im Plangebiet vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Südlich entlang der Brackweder Straße/B 68 befindet sich ein zusammenhängender Waldstreifen, lediglich unterbrochen durch den vorhandenen Straßenanschluß des Milanweges an die Brackweder Straße. Die Planfestsetzungen berücksichtigen diese Nutzung, so daß hier im Bebauungsplan eine entsprechende "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt wird. Diese Waldfläche bewirkt u. a. auch eine bestimmte Lärmabschirmung des Kfz-Verkehrs auf der Brackweder Straße/B 68 zur Wohnhausbebauung hin. Die hier verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Das Plangebiet liegt mindestens 900 m von dem Verkehrslandeplatz Bielefeld-Windelsbleiche entfernt. Ein schalltechnisches Gutachten ergibt, daß die davon ausgehenden Fluglärmeinwirkungen auf das Plangebiet die als zumutbar hinzunehmenden Dauerschallwerte nicht überschreiten.

2. Belange des Verkehrs

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Brackweder Straße/B 68 und wird im Westen von der Friedhofstraße tangiert. Es ist über diese Straßen an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden

- a) für einen sicheren und reibungslosen Verkehrsablauf auf dem nördlichen Teilabschnitt der Friedhofstraße
- b) für eine planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsflächen der Straßen Milanweg und Oetkerstraße als öffentliche Verkehrsflächen, die heute nur zu einem geringen Teil im Eigentum der Stadt stehen.

Friedhofstraße:

Die Friedhofstraße ist im Flächennutzungsplan als Straße III. Ordnung dargestellt und hat im Zuge des Ausbaues der Brackweder Straße/B 68 einen erweitert ausgebauten, ampelgesteuerten Anschluß an diese Bundesstraße erhalten. Im weiteren Verlauf in südliche Richtung ist ein entsprechender Ausbau als Straße III. Ordnung noch nicht erfolgt. Der Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen die für einen derartigen Ausbau notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich sichern. Dabei ist an einen erweiterten Querschnitt - östlicher Gehweg, Fahrbahn, Grünstreifen, westlicher Radweg für beide Richtungen - gegenüber der heutigen Verkehrsfläche gedacht. Die Erweiterungsflächen liegen nach den Planfestsetzungen überwiegend auf der westlichen Straßenseite (Friedhof). Hierfür werden nur solche Flächen in Anspruch genommen, so daß ein ausreichender Abstand zu den vorhandenen Gräberfeldern bestehen bleibt, um auch die Friedhofsbelange zu berücksichtigen. In einem früheren Ausbauplan war zwischen Fahrbahn und Radweg lediglich ein 0,70 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Zur Schaffung eines größeren Sicherheitsabstandes sowie zur besseren Grüngestaltung werden im Bebauungsplan solche öffentlichen Verkehrsflächen für die Friedhofstraße festgesetzt, daß ein auf ca. 1,50 m verbreiteter Grünstreifen - wo es die Friedhofsbelange zulassen - angelegt werden kann.

Milanweg, Oetkerstraße:

Obwohl sich die Bereiche "oberer" Milanweg mit seinem waldartigen Charakter und "unterer" Milanweg/Oetkerstraße mit Einzelhausbebauung auf Grundstücken mit wenig Baumbestand deutlich in ihren Erscheinungsbildern von einander abgrenzen, sind sie durch die Straße Milanweg erschließungsmäßig miteinander verknüpft. Dies soll auch beibehalten werden.

Milanweg und Oetkerstraße haben innerhalb des Stadtbezirkes Senne die für Wohngebiete erforderlichen Erschließungsfunktionen für die entsprechenden Teilbereiche wahrzunehmen. Hierzu ist ein einheitlicher - an soweit vergleichbaren Erschließungsanlagen in diesem Stadtbezirk orientierter - verkehrsgerechter Ausbaustandart erforderlich. Dies ist auf Dauer jedoch nur durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Insbesondere auch unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die betreffende Straße ist es notwendig, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutige Rechtsaussagen getroffen werden.

Die Festsetzung von "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit" auf privaten Flächen stellt keine vertretbare Lösung dar. Eine derartige Festsetzung würde auf Dauer die Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt mit sich bringen. Im übrigen müßte bei Verwirklichung einer dementsprechenden Bebauungsplanfestsetzung - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - erfahrungsgemäß ein hoher Anteil des jeweiligen Grundstücksverkehrswertes als Entschädigung geleistet werden.

In diesem Zusammenhang wird betont, daß sich im Mittelabschnitt des Milanweges bereits Teilflächen dieser Straße im Eigentum der Stadt befinden. Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage wird es nicht für vertretbar gehalten, daß die als Verkehrsflächen genutzten Teilflächen im Privatbesitz verbleiben.

Für die Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohnhausbebauung reicht die Breite der vorhandenen Wegeparzellen Milanweg und Oetkerstraße aus, so daß hier öffentliche Verkehrsflächen innerhalb dieser Wegeparzellen - ohne weitere Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen - ausgewiesen werden können.

Nach den Planfestsetzungen sollen beide Straßen einen Ausbau und somit die Funktion als "für Anlieger befahrbare Wohnwege" erhalten. Dieses ist auch im Hinblick auf die Länge der Straßen vertretbar, da

- der Milanweg seine Anschlüsse an die Friedhofstraße und die Brackweder Straße/B 68 beibehält und so mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden bleibt,
- die Oetkerstraße über die Friedhofstraße und über den im nördlichen Plangebiet vorhandenen, entsprechend ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz Anschluß an die Friedhofstraße finden kann.

Eine Grobermittlung der Höhen im Bereich des oberen Milanweges hat ergeben, daß die hier westlich dieser Straße vorhandene Bebauung Milanweg Nr. 19 - 27, tiefer als die heutige vorhandene Straßenfläche steht. Im Bebauungsplan kann jedoch über die Entwässerung dieser Gebäude auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes keine verbindliche Aussage getroffen werden. Die Abwasserbeseitigung ist nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu regeln (Wasserhaushaltsgesetz, dem Landeswassergesetz sowie örtlichen Entwässerungsvorschriften - Entwässerungssatzung -). Erst im Rahmen der Durchführung der Bebauungsplanfestsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Ausbaues der öffentlichen Verkehrsflächen, müssen die notwendigen Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung abschließend geprüft und festgelegt werden. Ob und in welchem Umfang dann von dem im Rahmen der Entwässerungssatzung bestehenden Anschlußzwang Befreiung erteilt werden kann, ist erst zu dem gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden.

Im Bebauungsplan sind für die rückwärtigen Grundstücksflächen am "unteren" Milanweg, an der Friedhofstraße sowie an der Oetkerstraße überbaubare Flächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen, die über die vorderen Grundstücksflächen über Privatwege an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden sollen.

Im südlichen Plangebiet reicht die öffentliche Verkehrsfläche der Straßen Bussardweg als Erschließung der hier gelegenen Baugrundstücke bis an den Milanweg heran. Eine Festsetzung von zusätzlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich des Bussardweges in den Milanweg ist nicht vorgesehen, um zu vermeiden, daß der Kfz-Verkehr aus dem Bereich Bussardweg/Adlerweg über den Milanweg zur B 68 abfließen kann. Aus dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet sind ausreichende Verbindungen (Adlerweg/Eulenweg/Geierweg) an die Friedhofstraße vor-

handen. Zur Verdeutlichung der hier beschriebenen beabsichtigten Verkehrsführung ist im Bebauungsplan im Einmündungsbereich Bussardweg/Milanweg ein Sperrpfosten nachrichtlich dargestellt.

C. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken folgende wesentliche Äußerungen eingegangen:

- 1) Es wird angeregt, im Bebauungsplan sicherzustellen, daß nach wie vor der Einmündungsbereich des Bussardweges in den Milanweg für den Kfz-Verkehr gesperrt bleibt, um einen Durchgangsverkehr zur Brackweder Straße (B 68) zu vermeiden; u. a. ist konkret auch vorgeschlagen worden, den Einmündungsbereich des Bussardweges als Fuß- und Radweg festzusetzen.
- 2) Es wird vorgeschlagen, die Friedhofstraße so auszuweisen und entsprechend auszubauen, daß hier ein schnelles Fahren nicht begünstigt wird, daher sollen die vorhandenen Kurven nicht begradigt sowie zwischen Fahrbahn und geplanten Radweg ein Grünstreifen mit Bäumen angelegt werden.
- 3) Die Bewohner des nördlichen Straßenabschnittes des Milanweges wenden sich gegen die Festsetzung dieses Straßenabschnittes als öffentliche Verkehrsfläche sowie in diesem Zusammenhang auch gegen die geplanten Entwässerungskanäle in diesem Straßenraum, weil nach ihrer Ansicht die vorhandenen Hauskläranlagen ausreichen, so daß Kosten für die beabsichtigten Kanal- und Straßenbaumaßnahmen vermieden werden könnten, zumal die Entwässerungskanäle aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sehr tief gelegt werden müßten, wenn alle Baugrundstücke einen Anschluß an die geplanten Entwässerungskanäle erhalten sollten.
- 4) Einige Bewohner des Wohngebietes im Bereich der Oetkerstraße wünschen keine Bebauung auf ihren rückwärtigen Grundstücksteilflächen.

Die Auswertung der vorgenannten Äußerungen nach städtebaulichen Gesichtspunkten hatte folgendes Ergebnis:

Zu 1) und 2):

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes konnten die unter 1) und 2) vorgebrachten Äußerungen durch entsprechende Hinweise bzw. Darstellungen weitgehend Berücksichtigung finden.

Zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen - als Umgehung der Kreuzung Friedhofstraße/B 68 - sind bereits in der Örtlichkeit Sperrpfosten im Einmündungsbereich des Bussardweges in den Milanweg aufgestellt. Es liegen keine Gründe vor, die es rechtfertigen, diese zur Verkehrsberuhigung aufgestellten Sperrpfosten zu entfernen. Im Bebauungsplan ist daher der Hinweis eingetragen worden: "Sperrpfosten im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr."

Die öffentliche Verkehrsfläche der Friedhofstraße ist in einer solchen Breite ausgewiesen, daß zwischen der Fahrbahn und dem künftigen Radweg - soweit die angrenzenden Friedhofsanlagen es zulassen - ein Grünstreifen mit Bäumen (Straßenbegleitgrün) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden kann (vergleiche hierzu unter Belange des Verkehrs auf Seite 5, Absatz 3).

Zu 3):

siehe Ausführungen hierzu unter Belange des Verkehrs auf Seite 5, Absatz 4 bis Seite 7, Absatz 1).

Zu 4):

An der Friedhofstraße, der Oetkerstraße sowie am "unteren" Milanweg sind überbaubare Grundstücksflächen für eine rückwärtige Wohnhausbebauung - in Form von Einzel- und Doppelhäusern - festgesetzt.

Die für eine derartige Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilflächen sind hinsichtlich ihrer Lage und Größe dazu gut geeignet, die Erschließung kann von den öffentlichen Verkehrsflächen - Friedhofstraße, Oetkerstraße, Milanweg - über private Wege erfolgen. Die Ausweisung einer derartigen Bebauung soll dazu beitragen, bereits erschlossene, zur Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich geeignete Teilflächen für Bauwillige verfügbar zu machen, hierdurch wird vermieden, daß durch zusätzliche Baugrundstücke freie Landschaftsräume in Anspruch genommen werden.

Im nördlichen Straßenabschnitt der Oetkerstraße ist eine derartige rückwärtige Bebauung in Teilbereichen bereits verwirklicht worden, den benachbarten Grundstücksflächen soll mit der beabsichtigten Ausweisung die entsprechende Bebauungsmöglichkeit eingeräumt werden. Wie durch die vorstehenden Ausführungen begründet, verbleibt es somit bei der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine rückwärtige Bebauung, obwohl hierzu auch zwei Gegenäußerungen vorgebracht wurden. Diese Eigentümer können, wenn nicht in Kürze, die Durchführung der Bebauung zu einem späteren, von ihnen selbst zu bestimmenden Zeitpunkt vornehmen.

D. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind nicht ersichtlich.

E. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

F. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 2,81 Mio. DM (hierin sind Kanalbaukosten in Höhe von ca. 1,4 Mio. DM enthalten).

Es ist davon auszugehen, daß von den Kosten in Höhe von ca. 2,81 Mio. DM durch Anliegerbeiträge nach Bundesbaugesetz oder Kommunalabgabengesetz ca. 1,494 Mio. DM an die Stadt zurückfließen. In diesen "zurückfließenden" Kosten sind für Kanalbaumaßnahmen anteilig ca. 0,315 Mio. DM enthalten.

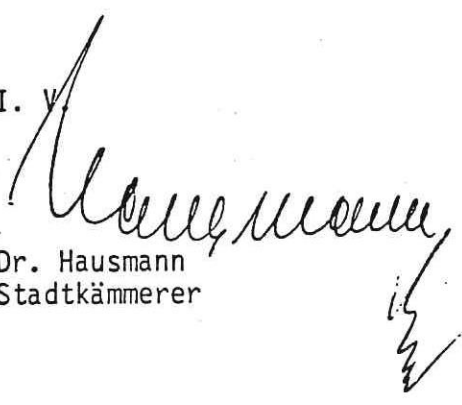
Die für die Stadt verbleibenden Kanalbaukosten werden weitgehend durch laufende Kanalbenutzungsgebühren abgedeckt. In den Kanalbenutzungsgebühren sind u. a. die Zinsen für das aufgewendete Kapital der Stadt sowie die Abschreibung der Kanäle enthalten.

G. Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet oder sollen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden:

Friedhofstraße, Straßen Milanweg und Bussardweg sowie Oetkerstraße

I. v.


Dr. Hausmann
Stadtkämmerer

Bielefeld, den 07.03.1985